

# TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Esecuzione Dott. Davide VISCONTI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N° 39/2020

promossa da

[REDACTED]

-creditore procedente-

contro

[REDACTED]

debitore esecutato-

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 39/2020

Udienza: 14/06/2023

C.T.U.: geom. Giuseppe CILLIS

*Giuseppe Cillis*  


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Geom. Giuseppe CILLIS - Viale Gen. C.A. dalla Chiesa, 80 - 85016 Pietrugalla (PZ) -  
Tel. 340 6370635 - pec: giuseppe.cillis@geopec.it



TRIBUNALE DI POTENZA – SEZIONE CIVILE-

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Davide VISCONTI

\*\*\*\*\*

Consulenza Tecnica di Ufficio

\*\*\*\*\*

Procedura Esecutiva R.G.E. n° 39/2020

promossa da

[REDACTED]

-creditore procedente-

contro

[REDACTED]

-debitore esecutato-

Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 39/2020

**- PREMessa**

Con decreto di nomina emesso in data 02.08.2022, l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Daniela Di GENNARO nominava il sottoscritto geom. Giuseppe CILLIS, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Potenza al n. 2446 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al n. 1730, esperto stimatore relativamente al procedimento in epigrafe;

In data 11.08.2022 il sottoscritto procedeva all'accettazione dell'incarico ed al contestuale deposito telematico del suddetto atto.

**- CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE**

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati;

**CONTROLLO PRELIMINARE:**

**Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II, sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: \* se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; \* se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalgano sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: \* se la certificazione risulti sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni); il

Consulenza Tecnica di Ufficio - Tribunale di Potenza - Procedimento R.G.E. n° 39/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo ad originario antecedente di almeno venti anni (a trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

#### VERIFICHE AL CONTROLLO PRELIMINARE:

##### Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

- il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione notarile sostitutiva riportante la storia ipotecaria e catastale degli immobili pignorati in Pignola -catasto fabbricati- foglio 10 particella 966, -catasto terreni- foglio 10 particelle 105-346-347-965-966 risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di oltre venti anni dalla trascrizione del pignoramento;
- il creditore procedente ha depositato il certificato catastale storico limitatamente all'immobile pignorato censito in catasto fabbricati al foglio 10 particella 966, dal quale si evince la situazione sia al giorno del rilascio del documento che nel periodo antecedente di oltre venti anni dalla trascrizione del pignoramento;
- nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati;
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;
- dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di [redacted] in data [redacted] (vedasi allegato "Estratto dell'atto di matrimonio") risulta che il debitore esecutato ha contratto matrimonio in data [redacted] con [redacted] nato a [redacted];
- alla data di acquisto il debitore esecutato era coniugato in regime di separazione legale dei beni, pertanto, non era necessario notificare il pignoramento al coniuge comproprietario.

#### - OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato i fascicoli di parte e verificato la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il sottoscritto, con comunicazione tramite posta elettronica certificata e posta raccomandata in data 09/09/2022 (vedasi allegato "Operazioni peritali"), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 01/10/2022 alle ore 9,30 presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Acquisita telematicamente copia delle planimetrie catastali e degli estratti di mappa catastale con relative visure, procedeva al sopralluogo, nel corso del quale, oltre al sottoscritto C.T.U., erano presenti:

- [redacted] in qualità di debitore esecutato;
- [redacted] coniuge del debitore esecutato;
- **Avv. Michele MASCOLO** —in qualità di custode giudiziario;

Dopo aver dato lettura dei quesiti ai presenti, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali che, come risulta dall'allegato verbale (vedasi allegato "verbale delle operazioni"), sono consistite in:

1. Rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari e ricognizione dei terreni oggetto di pignoramento;



Le operazioni peritali venivano concluse e quindi definitivamente chiuse in data 01/10/2022 alle ore 11,20.

#### QUESITI:

##### **QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{3}$ ; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo: - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{3}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{3}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo, in ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2). Al riguardo: - nell'ipotesi di "differenzia formale" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la differenzia riscontrata: \* nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastale completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.a. catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita); \* nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita); \* nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà: - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima; - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso; - nell'ipotesi di "differenzia sostanziale" dei dati di identificazione catastale (**differenzia della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle differenzie riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **Comune censuario, foglio, p.l.a. e sub catastali**. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto, in particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita, classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL. L'esperto deve dare esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate **sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa**. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto ed in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** - sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da



assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lia, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

**- RISPOSTA AL QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento**

Gli immobili sono stati pignorati per i diritti di intera proprietà (1/1).

I diritti reali pignorati, indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto trascritto in suo favore.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:

- Catasto Fabbricati - Comune di Pignola - foglio 10 particella 966;
- Catasto Terreni - Comune di Pignola - foglio 10 particella 965;
- Catasto Terreni - Comune di Pignola - foglio 10 particella 347;
- Catasto Terreni - Comune di Pignola - foglio 10 particella 346;
- Catasto Terreni - Comune di Pignola - foglio 10 particella 105;

È stata effettuata sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali.

Al fine di procedere alla formazione dei lotti di vendita, sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, è stato individuato un unico lotto di vendita.

**LOTTO UNICO:**

1. Abitazione in villino e circostante terreno (area pertinenziale) per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Fabbricati - Comune di Pignola - foglio 10 particella 966, confinante con la particella 965 su quattro lati. Si precisa che l'area pertinenziale, compresa nel lotto in quanto ente urbano sul quale insiste il fabbricato, è censita in Catasto Terreni [Ente Urbano] del Comune di Pignola al foglio 10 particella 966, di mq. 1.431,00;
2. Terreno per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - Comune di Pignola foglio 10 particella 965, confinante con particella 966, particella 96, particella 102, particella 347, particella 96, particella 348, particella 1121, strada comunale;
3. Terreno per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - Comune di Pignola foglio 10 particella 347, confinante con particella 965, particella 96, particella 346, particella 96, strada comunale;
4. Terreno per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - Comune di Pignola foglio 10 particella 346, confinante con particella 347, particella 96, particella 105, particella 106, strada comunale;
5. Terreno per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - Comune di Pignola foglio 10 particella 105, confinante con particella 346, particella 106, particella 109, strada comunale;





**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previa accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonoma identificativa catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica (acquisendolo se esistente) stimandone - in caso di assenza - i costi per l'acquisizione. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui o senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cartile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie.



L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferimento, mediante la indicazione della ubicazione (Comune, via, numero) e dei dati catastali. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

**- RISPOSTA AL QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

#### LOTTO UNICO:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ubicata nel Comune di Pignola in Contrada Piancarallo è costituita da una villetta unifamiliare ecosostenibile ad uso residenziale abitativo, con circostante area pertinenziale (corte), che si sviluppa su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo) ed un piano sottotetto.

Il fabbricato è ubicato alla periferia del Comune di Pignola in zona agricola, a circa 12 km dal centro abitato di Potenza, lungo la S.S. 92 per Rifreddo, urbanizzata e dotata di servizi primari.

Il livello delle infrastrutture di servizio, quali agenzie bancarie, ufficio comunale, ufficio postale, bar, ristoranti, esercizi commerciali, etc., risulta scadente.

La struttura dell'edificio è costituita da struttura portante in legno lamellare, solai di piano e di copertura in legno lamellare e tavolato a vista, muratura di tamponamento in pannelli prefabbricati multistrato in legno portanti (sistema X-LAM) coibentata all'esterno con pannelli in fibra di legno accoppiati ad uno strato di lana di roccia, copertura a tetto con tegole in cemento e lattoneria in alluminio.

Le pareti esterne dell'edificio sono rifinite con strato di finitura plastico a base di resina e tinteggiatura al quarzo, rivestite alla base con zoccolatura in pietra.

Lo stato delle facciate è generalmente buono ad eccezione di limitate zone ove si rilevano fenomeni di degrado dello strato di pittura.

L'immobile è circondato da area esterna di pertinenza illuminata, in parte pavimentata con masselli autobloccanti in cemento (betonella) o in parte sistemata a giardino con presenza di piante ornamentali e pini, delimitata da recinzione costituita da muro in cemento h= 2,90, in parte rivestito in pietra e in parte intonacato, alla quale si accede direttamente dalla strada pubblica attraverso un cancello metallico carrabile ad azionamento elettrico.

Si segnala che l'area è interessata da cedimenti, i cui effetti superficiali sono visibili nelle crepe della pavimentazione.

L'area di corte occupa una superficie complessiva di mq. 1.286,00.

La superficie commerciale dell'area è pari a mq. 52,94 ed è stata determinata utilizzando i seguenti coefficienti di ponderazione:

- 10% per la superficie di aree pertinenziali fino a 25 mq.;
- 4% per la superficie di aree pertinenziali oltre i 25 mq.;

Traffasi di unità immobiliare ad uso residenziale costituita da un piano terra e piano primo adibiti ad uso abitazione, con annesso garage al piano terra, e piano sottotetto ad uso deposito.

➤ L'abitazione al piano terra e piano primo sviluppa una superficie netta calpestabile di mq. 166,70 con un'altezza utile di ml. 2,85, ed è composta da n. 12 vani, di seguito descritti:

#### Piano Terra

- soggiorno, superficie netta mq. 40,40;
- cucina, superficie netta mq. 17,67;
- disimpegno, superficie netta mq. 5,07



- bagno, superficie netta mq. 7,50;
- lavanderia, superficie netta mq. 7,97;
- garage, superficie netta mq. 41,55;
- locale caldaia, superficie netta mq. 2,34;
- porticato, superficie netta mq. 26,25;

Piano Primo

- camera, superficie netta mq. 14,82;
- camera, superficie netta mq. 16,83;
- bagno, superficie netta mq. 7,22;
- camera matrimoniale, superficie netta mq. 12,35;
- cabina armadio, superficie netta mq. 10,07;
- bagno, superficie netta mq. 7,98;
- studio, superficie netta mq. 12,39;
- disimpegno, superficie netta mq. 14,40;
- veranda, superficie netta mq. 2,28;

➤ Il deposito al piano sottotetto sviluppa una **superficie netta calpestabile di mq. 109,60** con un'altezza utile variabile da ml. 0,80 a ml. 2,10, ed è composto da un unico vano.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq. 313,99 ed è stata determinata utilizzando i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- 100% per la superficie lorda dell'abitazione;
- 50% per la superficie lorda del garage (collegato ai vani principali);
- 60% per la superficie della veranda;
- 50% per la superficie del deposito (piano sottotetto collegato ai vani principali);
- 35% per la superficie del porticato fino a 25 mq.;
- 10% per la superficie del porticato in eccedenza oltre i 25 mq.;

L'interno dell'abitazione al piano terra e piano primo si presenta con una pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato, pareti interne intonacate e rivestite con carte da parati, pareti dei bagni, della cucina e della lavanderia rivestite con piastrelle in gres.

All'interno dell'abitazione sono installati infissi esterni in PVC con vetro camera, bussole interne in legno e portone d'ingresso in PVC.

È dotata di impianto elettrico del tipo civile, impianto di climatizzazione invernale del tipo autonomo con caldaia a tiraggio forzato alimentata a gas gpl, installata nel locale caldaia, sistema di emissione costituito da impianto radiante a pavimento con regolazione della temperatura per ogni singolo ambiente, impianto idrico sanitario nei bagni, completi di sanitari necessari alla civile abitazione, nella cucina e nella lavanderia.

Lo smaltimento delle acque reflue avviene per sub-irrigazione previa decantazione in vasca Imhoff.

Sulla falda ovest della copertura sono installati n. 22 moduli fotovoltaici e n. 2 moduli solari termici per integrazione acqua calda sanitaria.

Parte dell'area esterna, antistante il soggiorno, è occupata da un porticato pavimentato con piastrelle in gres, collegato lateralmente a marciapiedi anch'essi rivestiti con piastrelle di gres.

Il piano primo e il piano sottotetto sono accessibili tramite una scala interna, anch'essa con struttura in legno, rivestita con gradoni in gres porcellanato.

L'interno del garage al piano terra, si presenta con una pavimentazione in gres porcellanato, pareti interne intonacate e tinteggiate con pittura acrilica.

All'interno del garage sono installati infissi esterni in PVC con vetrocamera, bussole interne in legno e serranda avvolgibile motorizzata.





Il garage è collegato all'abitazione al piano terra tramite una porta interna.  
È provvisto di impianto elettrico con corpi illuminanti a parete e soffitto.

L'interno del deposito al piano sottotetto, si presenta con una pavimentazione in gres porcellanato, pareti interne intonacate e tinteggiate con pittura acrilica.

All'interno del deposito sono installati infissi esterni in PVC con vetrocamera.

È accessibile tramite una scala interna collegata all'abitazione sottostante.

È provvisto di impianto elettrico con corpi illuminanti a parete.

Tutti gli elementi dell'unità immobiliare si presentano in ottimo stato di manutenzione e conservazione e gli impianti sono stati realizzati nel rispetto della normativa vigente e provvisti delle relative certificazioni.

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica.

Non esistono pertinenze ed accessori condominiali, né sono attribuiti millesimi di parti comuni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Comune di Pignola - Contrada Piancardillo

foglio 10 part. 966

Foto esterne



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica di Ufficio - Tribunale di Patenza - Procedimento R.G.E. n° 39/2020







Comune di Pignola - Contrada Piancardillo  
foglio 10 part. 966  
Foto Piano Terra



Consulenza Tecnica di Ufficio - Tribunale di Polenza - Procedimento R.G.E. n° 39/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Firmato Da: CILLIS GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG-CA-3 Serial#: 408526556cad425ec75af6e7798216616





Consulenza Tecnica di Ufficio - Tribunale di Potenza - Procedimento R.G.E. n° 39/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT







Comune di Pignola - Contrada Piancardillo  
foglio 10 part. 966  
Foto Piano Primo





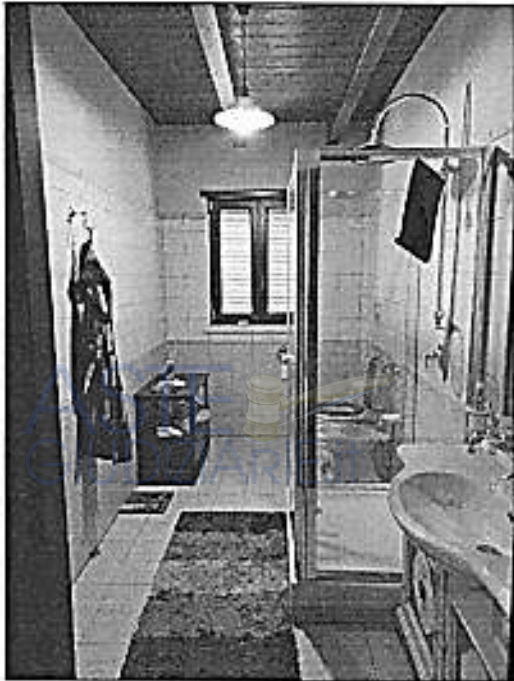
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Tribunale di Potenza - Procedimento R.G.E. n° 39/2020

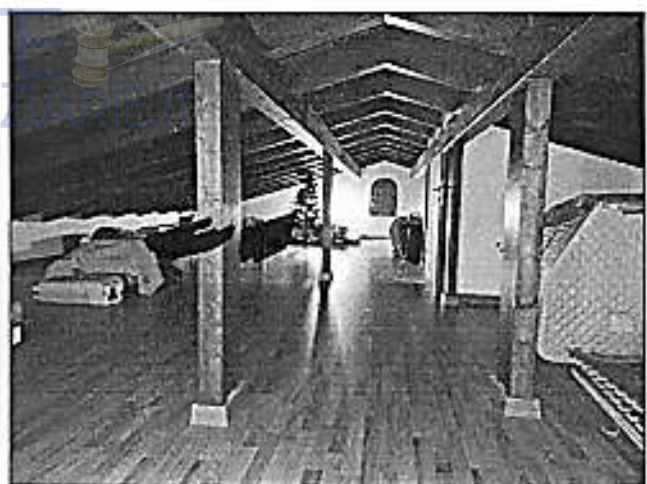
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: CILLIS GIUSEPPE Emesso Da: ARUBA@CC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 498526554ad460c17568e17758210616





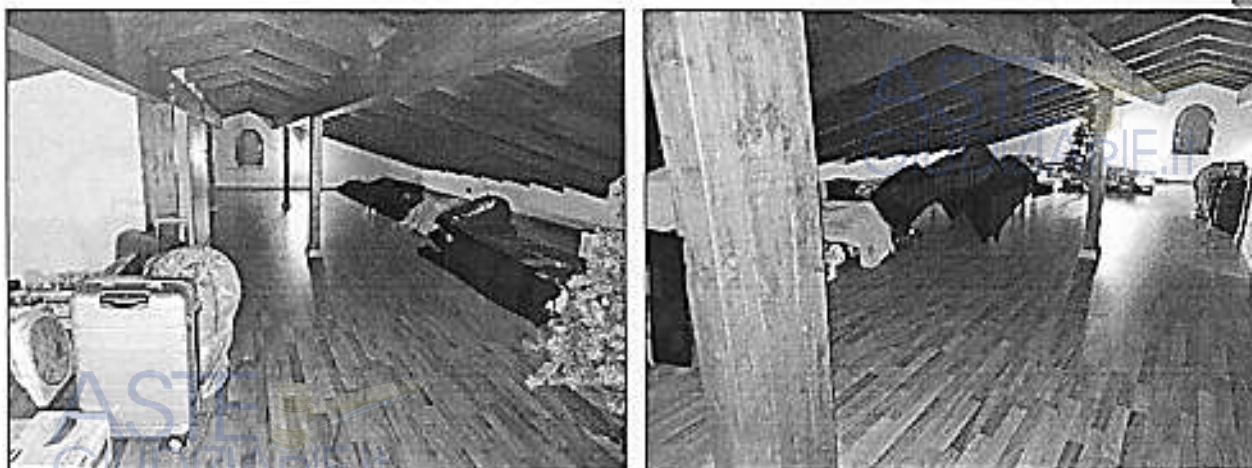
Comune di Pignola - Contrada Piancardillo  
foglio 10 part. 966  
Foto Piano Sottotetto



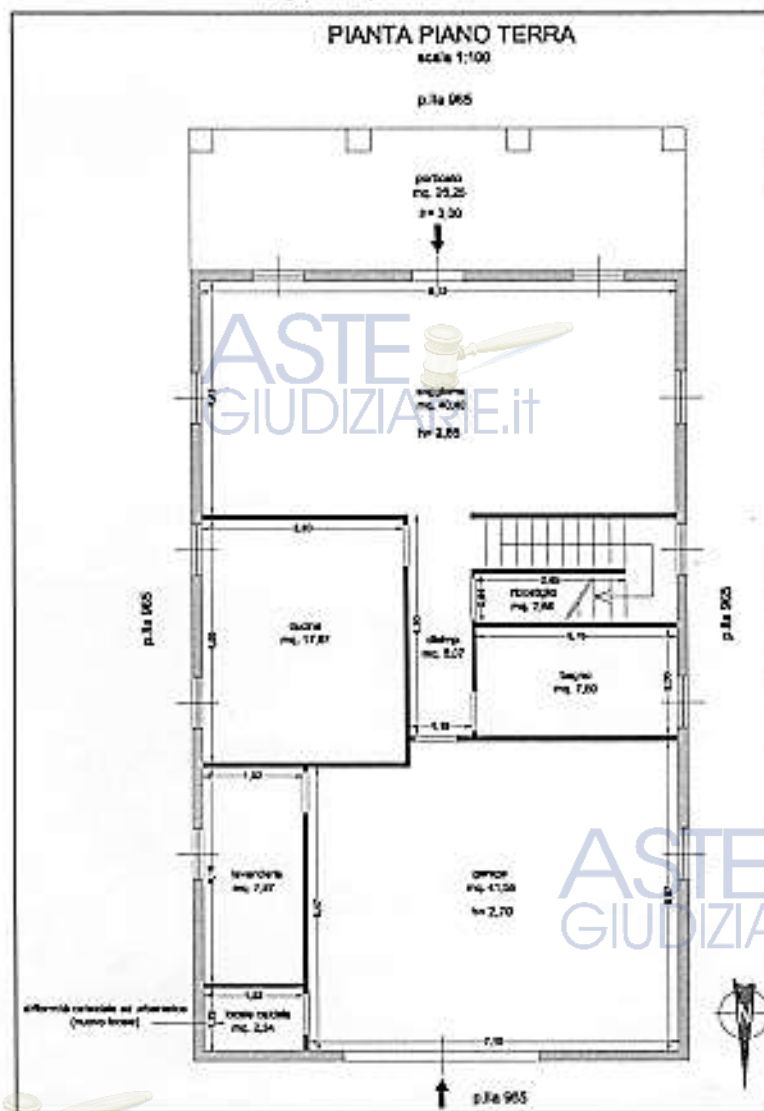
ASTE  
GIUDIZIARIE.it







Planimetria stato reale dei luoghi  
Comune di Pignola - Contrada Piancardillo  
foglio 10 part. 966

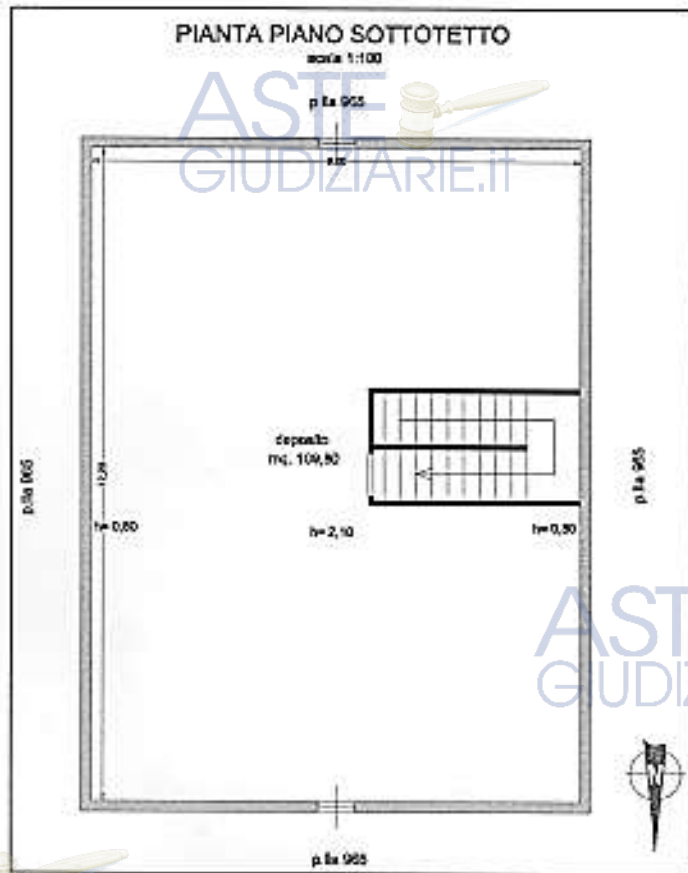
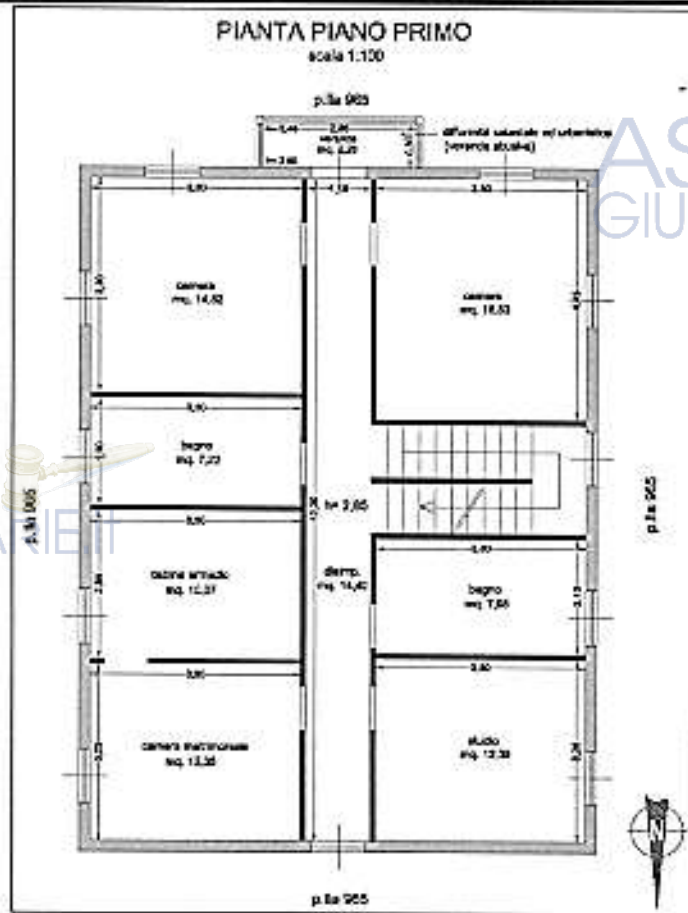


Consulenza Tecnica di Ufficio - Tribunale di Potenza - Procedimento R.G.E. n° 39/2000

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





- **Terreni** per l'intera proprietà (1/1), censiti in Catasto Terreni - **Comune di Pignola - foglio 10** particelle **965-347-346-105**.

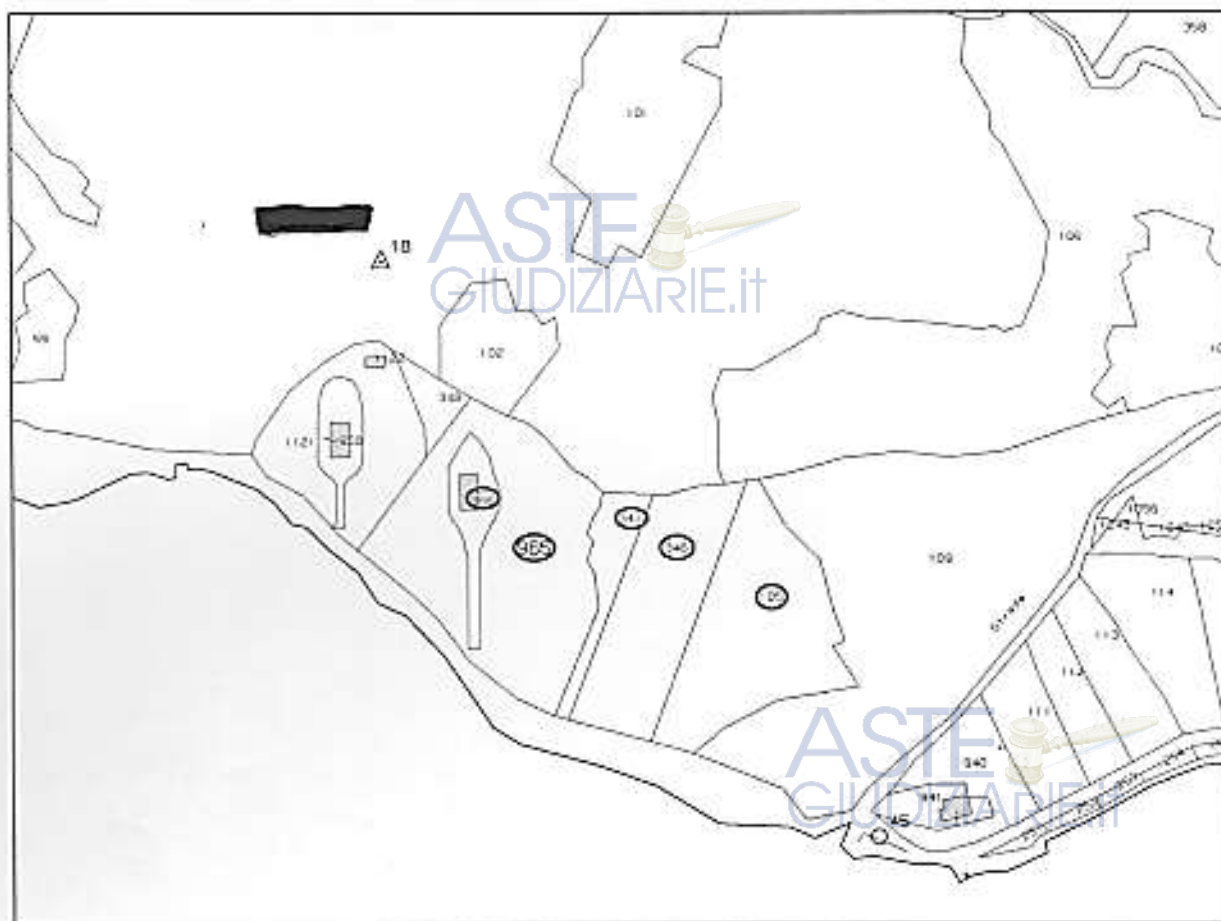
Traffasi di n. 4 appezzamenti di terreno dell'estensione complessiva catastale di mq. 25.857, confinanti tra loro e adiacenti l'immobile pignorato descritto in precedenza, situati in zona agricola alla periferia del Comune di Pignola. I fondi sono comodamente accessibili con mezzi meccanici sia dall'area di pertinenza circostante l'immobile pignorato che dalla confinante strada comunale. Si presentano con una conformazione irregolare e giacitura in parte pianeggiante e in parte acclive con pendenza verso nord.

I terreni ricadono urbanisticamente in Zona Territoriale Omogenea Agricola -E- Ambito Extra-Urbano - Regime Ordinario. Parte della superficie dei terreni ricade in Area -R2- a rischio geologico medio come riportato nella tavola del P.A.L. (vedasi allegato "**Certificato di destinazione urbanistica**").

Si evidenzia che la superficie complessiva dei terreni è stata asservita ai fini urbanistici per la realizzazione del fabbricato pignorato di cui al Permesso di Costruire n. 37/2011.

Allo stato attuale risultano incolti, con presenza di vegetazione spontanea e soprassuolo costituito da arbusti, cespugli e alberi di vario genere.

Estratto di mappa catastale  
Comune di Pignola foglio 10 part. 965-347-346-105



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Consulenza Tecnica di Ufficio - Tribunale di Potenza - Procedimento R.G.E. n° 39/2020

Firmato Da: CILLIS GIUSEPPE Emesso Co: ATUORPEC S.P.A. NO CA 3 Serie#: 46826555dad469f7546507736210516





**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione; - deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili ripartiti in C.F. - la **pila del terreno** identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria pila del C.T. alla pila attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto): - deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, pila e subalterno); - deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: Comune censuario, foglio, pila e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando: se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra: fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo; - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe). In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente**. Al riguardo, l'esperto: - in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi** (prelavorata in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale; - in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità, deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

**- RISPOSTA AL QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

Per ciascun bene pignorato sono stati acquisiti la visura catastale storica aggiornata all'attualità, nonché la planimetria catastale/estratto di mappa catastale corrispondente.

I dati catastali dei beni pignorati sono i seguenti:



**LOTTO UNICO:**

1. **Abitazione in villino e circostante terreno (area pertinenziale)** per l'intera proprietà (1/1), censita in Catasto Fabbricati - **Comune di Pignola - foglio 10 particella 966**, categoria A/7, classe 2, consistenza 12,5 vani, rendita € 968,36;
2. **Terreno** per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - **Comune di Pignola - foglio 10 particella 965**, qualità seminativo, classe 3, superficie 1 ha 9 ari 26 ca, R.D. euro 10,72, R.A. euro 9,59;
3. **Terreno** per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - **Comune di Pignola - foglio 10 particella 347**, qualità seminativo, classe 3, superficie 16 ari 92 ca, R.D. euro 1,66, R.A. euro 1,49;
4. **Terreno** per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - **Comune di Pignola - foglio 10 particella 346**, qualità pascolo, classe 3, superficie 59 ari 51 ca, R.D. euro 1,54, R.A. euro 0,92;
5. **Terreno** per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - **Comune di Pignola - foglio 10 particella 105**, qualità pascolo, classe 3, superficie 72 ari 88 ca, R.D. euro 1,88, R.A. euro 1,13;

**Storia catastale degli immobili:**

L'attuale identificazione catastale dell'immobile censito in catasto fabbricati **-foglio 10 particella 966-** deriva da costituzione del 07/10/2011, Pratica n. PZ0343362 (n. 12046/1/2011). Gli immobili sono stati edificati sulla particella 541 del catasto terreni.

L'attuale particella del catasto fabbricati (**part. 966**) deriva dal frazionamento della particella originaria censita in catasto terreni al foglio 10 part. 103.

Dalla visura storica catastale del cespite risultano le seguenti variazioni:

- Frazionamento del 15/06/1979 in atti del 14/10/1987 (n. 471579). Con tale frazionamento venivano inoltre variati i seguenti immobili: foglio 10 particella 349 - foglio 10 particella 350;
- Tipo mappale del 05/10/2011, pratica n. PZ0341025 in atti del 05/10/2011 (n. 341025.1/2011). Con tale tipo mappale sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 10 particella 103 - foglio 10 particella 104 e sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 10 particella 965 - foglio 10 particella 967 - foglio 10 particella 968 - foglio 10 particella 969;
- Tipo mappale del 05/10/2011, pratica n. PZ0341025 in atti del 05/10/2011 (n. 341025.2/2011). Con tale tipo mappale sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 10 particella 967 - foglio 10 particella 968 - foglio 10 particella 969 e sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 10 particella 965;

L'attuale identificazione catastale dell'immobile censito in catasto terreni **-foglio 10 particella 965-** deriva dal frazionamento della particella originaria censita in catasto terreni al foglio 10 part. 103.

Dalla visura storica catastale del cespite risultano le seguenti variazioni:

- Frazionamento del 15/06/1979 in atti del 14/10/1987 (n. 471579). Con tale frazionamento venivano inoltre variati i seguenti immobili: foglio 10 particella 349 - foglio 10 particella 350;
- Tipo mappale del 05/10/2011, pratica n. PZ0341025 in atti del 05/10/2011 (n. 341025.1/2011). Con tale tipo mappale sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 10 particella 103 - foglio 10 particella 104 e sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 10 particella 966 - foglio 10 particella 967 - foglio 10 particella 968 - foglio 10 particella 969;
- Tipo mappale del 05/10/2011, pratica n. PZ0341025 in atti del 05/10/2011 (n. 341025.2/2011). Con tale tipo mappale sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 10 particella 967 - foglio 10 particella 968 - foglio 10 particella 969 e sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 10 particella 966;

L'attuale identificazione catastale dell'immobile censito in catasto terreni **-foglio 10 particella 347-** deriva dal frazionamento della particella originaria censita in catasto terreni al foglio 10 part. 105.



Dalla visura storica catastale del cespite risultano le seguenti variazioni:

- Frazionamento del 15/06/1979 in atti del 14/10/1987 (n. 471579). Con tale frazionamento venivano inoltre variati i seguenti immobili: foglio 10 particella 105 – foglio 10 particella 346;

L'attuale identificazione catastale dell'immobile censito in catasto terreni -foglio 10 particella 346- deriva dal frazionamento della particella originaria censita in catasto terreni al foglio 10 part. 105.

Dalla visura storica catastale del cespite risultano le seguenti variazioni:

- Frazionamento del 15/06/1979 in atti del 14/10/1987 (n. 471579). Con tale frazionamento venivano inoltre variati i seguenti immobili: foglio 10 particella 105 – foglio 10 particella 347;

L'attuale identificazione catastale dell'immobile censito in catasto terreni -foglio 10 particella 105- deriva da impianto meccanografico del 03/12/1970.

Dalla visura storica catastale del cespite risultano le seguenti variazioni:

- frazionamento del 15/06/1979 in atti del 14/10/1987 (n. 471579). Con tale frazionamento venivano inoltre variati i seguenti immobili: foglio 10 particella 346 – foglio 10 particella 347;

Si precisa, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Si precisa, altresì, che la situazione reale dei luoghi non è conforme alla situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente. In particolare, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e piano primo;
- realizzazione di una veranda a chiusura superficie balconata al piano primo;
- mancato accatastamento del piano sottotetto.

Il costo per l'eliminazione delle riscontrate difformità è quantificabile in **€ 500,00**.

Al riguardo, si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria rilevata in fase di sopralluogo, riportante lo stato reale dei luoghi, con la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate.

Di seguito si riporta il confronto delle suddette planimetrie in formato ridotto:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

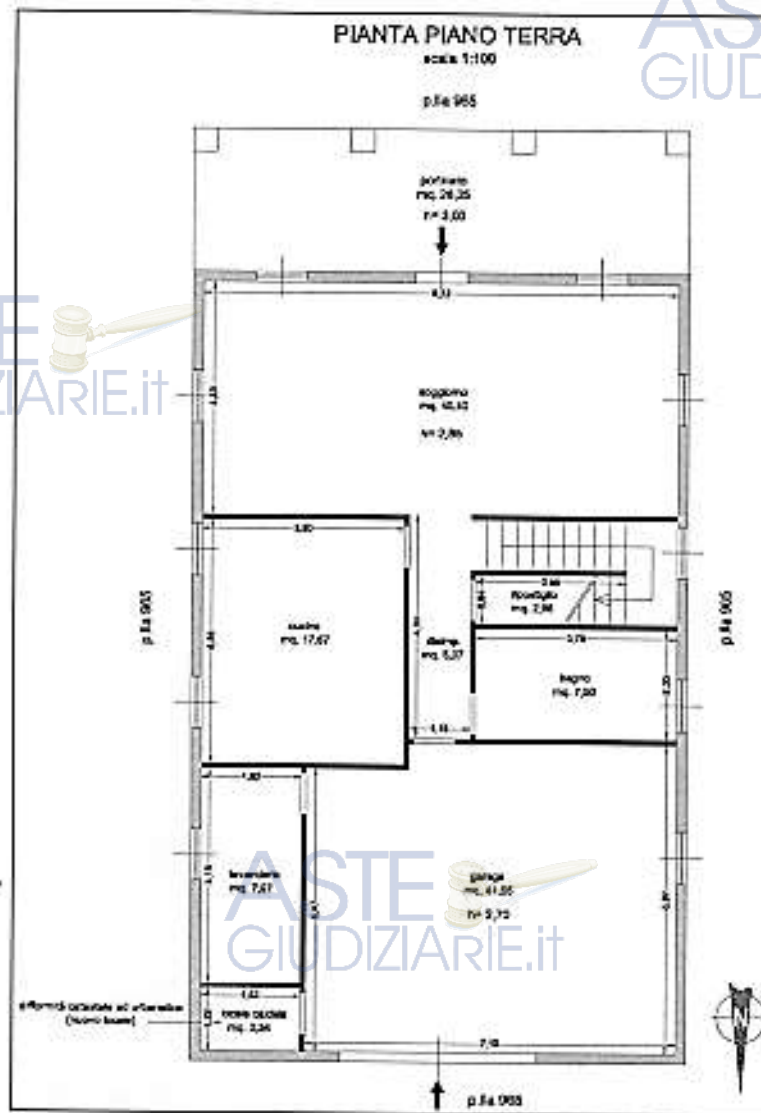
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

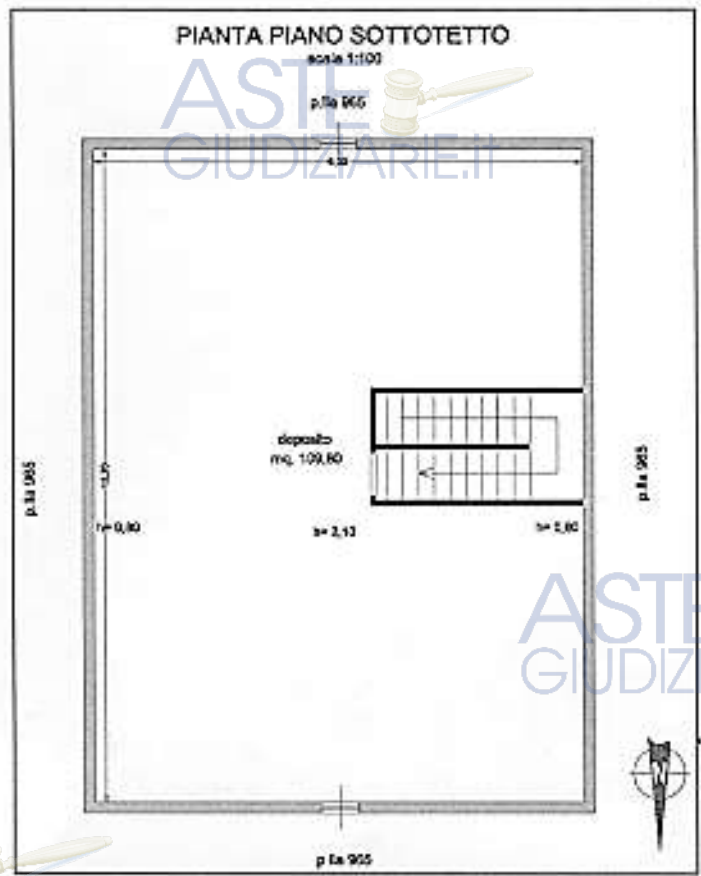
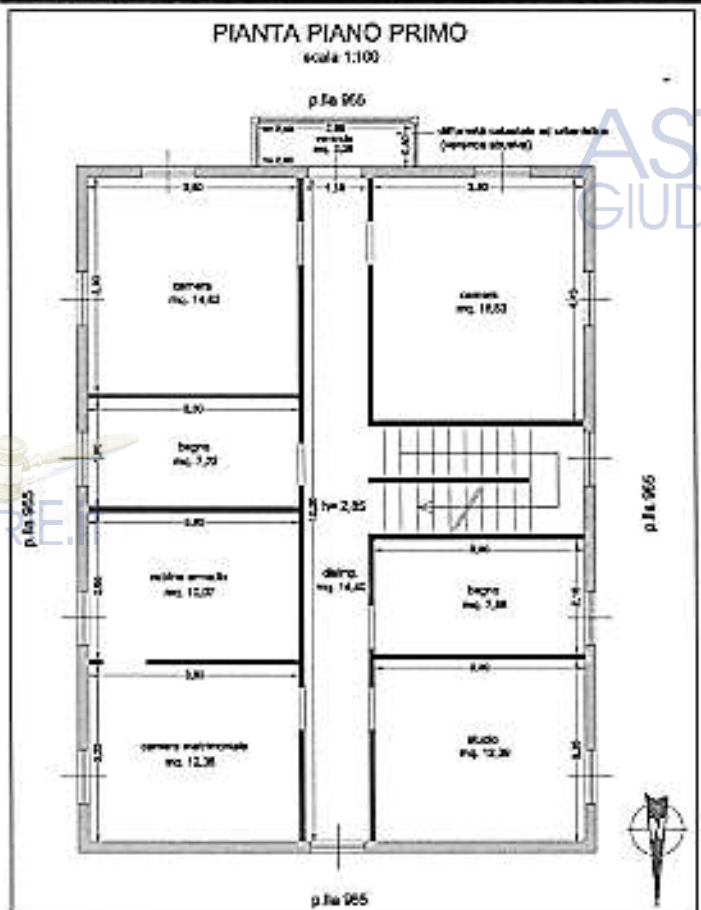
Consulenza Tecnica di Ufficio - Tribunale di Potenza - Procedimento R.G.E. n° 39/2020



Planimetria stato reale dei luoghi  
Comune di Pignola foglio 10 part. 966



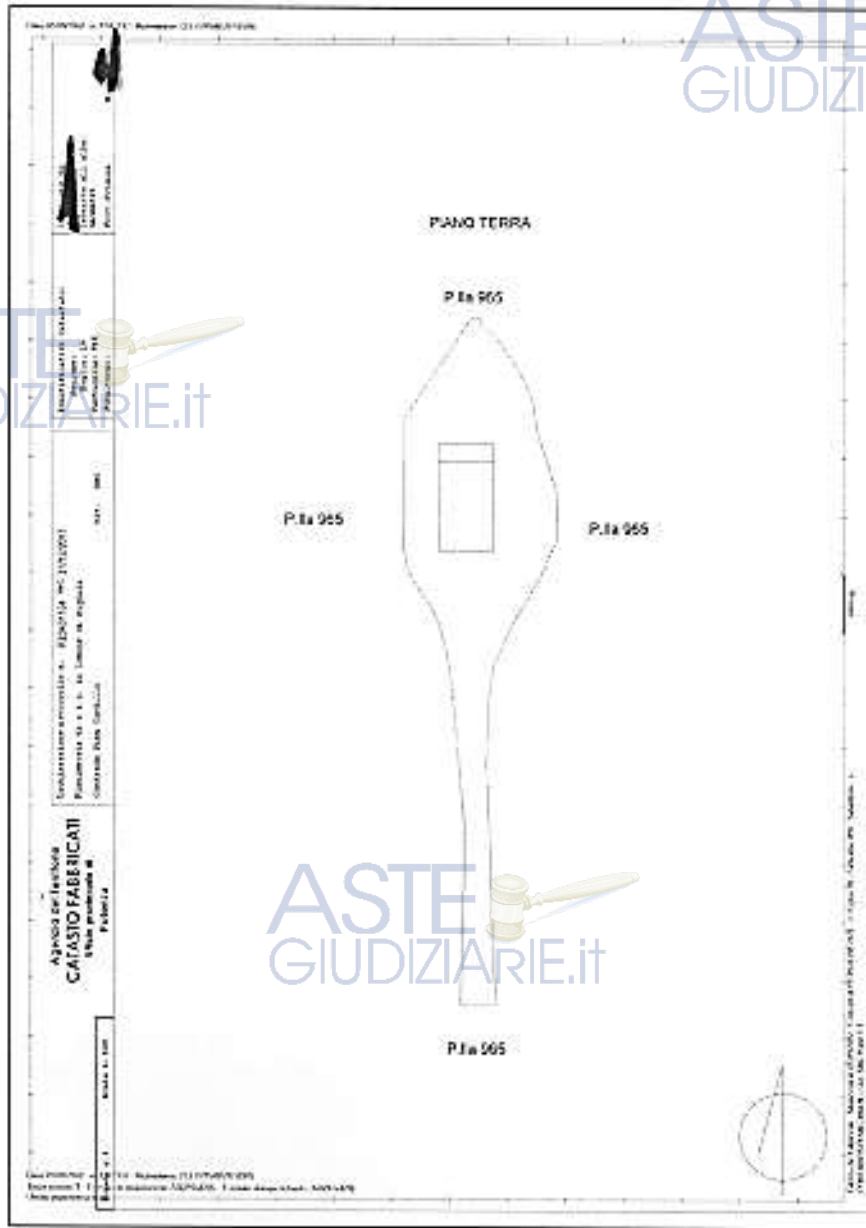




Consulenza Tecnica di Ufficio Tribunale di Pienza - Procedimento R.G.E. n° 39/2020



Planimetria catastale  
Comune di Pignola foglio 10 part. 966





ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione - per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti - del seguente prospetto sintetico:

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** - piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di abitazione (o terreno) ubicata in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composta da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lta \_\_\_\_\_ (ex p.lta \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex art. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno); PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2:** ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo ed eccessivamente lunghe.

**- RISPOSTA AL QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

Il lotto individuato e descritto con risposta ai precedenti quesiti viene riportato nel seguente prospetto sintetico:

**LOTTO UNICO:**

1. **Piena ed intera proprietà (1/1)** di abitazione in villino e circostante terreno (area perlinenziale) ubicata nel Comune di Pignola alla Contrada Piancardillo, piano terra - piano primo - sottotetto; è composta al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, lavanderia, garage, locale caldaia, al piano primo da n. 2 camere singole, n. 2 bagni, camera matrimoniale, cabina armadio, studio, disimpegno, veranda, al piano sottotetto da locale deposito, confina con terreno di proprietà del debitore a nord, a sud, a est ed a ovest; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pignola al foglio 10 particella 966, categoria A/7, classe 2, consistenza 12,5 vani, rendita € 968,36; Si precisa che l'area pertinenziale, compresa nel lotto in quanto ente urbano sul quale insiste il fabbricato, è censita in Catasto Terreni (Ente Urbano) del Comune di Pignola al foglio 10 particella 966, di mq. 1.431,00; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a - diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e piano primo, realizzazione di una veranda a chiusura superficie balconata al piano primo, mancato accatastamento del piano sottotetto; vi è Permesso di Costruire n. 37/2011 in data 29/08/2011 rilasciato dal Comune di Pignola cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a - diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e piano primo, realizzazione di una veranda a chiusura superficie balconata al piano primo ed a parere dell'esperto stimatore può ottenersi la sanatoria; non risulta ordine di demolizione del bene.
2. **Piena ed intera proprietà (1/1)** di terreno ubicato nel Comune di Pignola alla Contrada Piancardillo, confina con terreno di proprietà del debitore a est, con proprietà \_\_\_\_\_ a nord, con strada comunale a sud, con proprietà \_\_\_\_\_ a ovest; è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pignola al foglio 10 particella 965, qualità seminativo, classe 3, superficie 1 ha 09 are 26 ca, R.D. euro 10,72, R.A. euro 9,59; ricade in "Zona Territoriale Omogenea Agricola -E- Ambito Extra-Urbano - Regime Ordinario".
3. **Piena ed intera proprietà (1/1)** di terreno ubicato nel Comune di Pignola alla Contrada Piancardillo, confina con terreno di proprietà del debitore a est e ovest, con proprietà \_\_\_\_\_ a nord, con strada comunale a sud; è riportato nel Catasto Terreni del Comune di



Pignola al foglio 10 particella 347, qualità seminativo, classe 3, superficie 16 are 92 ca, R.D. euro 1,66, R.A. euro 1,49; ricade in "Zona Territoriale Omogenea Agricola -E- Ambito Extra-Urbano - Regime Ordinario".

4. Plena ed intera proprietà (1/1) di terreno ubicato nel Comune di Pignola alla Contrada Piancardillo, confina con terreno di proprietà del debitore a est e ovest, con proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] a nord, con strada comunale a sud; è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pignola al foglio 10 particella 346, qualità pascolo, classe 3, superficie 59 are 51 ca, R.D. euro 1,54, R.A. euro 1,92; ricade in "Zona Territoriale Omogenea Agricola -E- Ambito Extra-Urbano - Regime Ordinario".
5. Plena ed intera proprietà (1/1) di terreno ubicato nel Comune di Pignola alla Contrada Piancardillo, confina con terreno di proprietà del debitore a ovest, con proprietà [REDACTED] a est e sud, con proprietà [REDACTED] a nord, in parte con strada comunale a sud; è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pignola al foglio 10 particella 105, qualità pascolo, classe 3, superficie 72 are 88 ca, R.D. euro 1,88, R.A. euro 1,13; ricade in "Zona Territoriale Omogenea Agricola -E- Ambito Extra-Urbano - Regime Ordinario".

**PREZZO BASE € 303.600,00**

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbia se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare - specie ai fini della regolarità urbanistica - la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una pila o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria pila di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della pila interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visita ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

**Ipotesi particolari:**

**1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad



esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

**2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà porimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

**3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.**

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando - in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio - se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

**4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mens vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

**5) Situazioni di comproprietà.**

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

**6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

**- RISPOSTA AL QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

I beni pignorati sono pervenuti al debitore esecutato come segue:

- **I terreni** in Pignola censiti in Catasto Terreni al foglio 10 particelle 105-346-103 (ora p.lle 965-966) -104 (ora p.lle 966)-347, sono pervenuti per l'intera proprietà alla [redacted] nata a [redacted] il [redacted] dal sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per l'intera proprietà, in virtù di atto di donazione per notaio [redacted] del 10/12/2010, Rep. n. 63543/21575, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 14/12/2010 al n. 20629 registro generale, n. 15408 registro particolare;
- Al sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per l'intera proprietà, i terreni in Pignola censiti in Catasto Terreni al foglio 10 p.lle 105-346, sono pervenuti per l'intera proprietà dalla [redacted] nata a [redacted] [redacted], in virtù di atto di compravendita per notaio [redacted] del 07/07/2010, Rep. n. 63121/21295, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 22/07/2010 al n. 9555 registro particolare;
- Al sig. [redacted] nato a [redacted] [redacted] per l'intera proprietà, i terreni in Pignola censiti in Catasto Terreni al foglio 10 p.lle 103-104-347, sono pervenuti per l'intera proprietà dalla [redacted] nata [redacted] il [redacted], in virtù di atto di compravendita per notaio [redacted] del 09/07/2010, Rep. n. 63129/21300, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 22/07/2010 al n. 9560 registro particolare;



- Al germano [redacted] nata a [redacted] e [redacted] nata [redacted] l'intera proprietà, i terreni in Pignola censiti in Catasto Terreni al foglio 10 p.lle 105-346-103-104-347, sono pervenuti per l'intera proprietà a seguito di:
  - ricongiungimento di usufrutto del 24/07/2007 in morte di [redacted] nata [redacted] il [redacted] prof. n. PZ0145395, registrato al n. 7558.1/2010;
  - ricongiungimento di usufrutto del 06/12/1990 in morte di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Rep. n. 57195, registrato al n. 4034.1/1991;
  - atto di donazione e divisione per notaio [redacted] del 15/06/1979, Rep. n. 4109, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 09/07/1979 al n. 6665 registro particolare;

L'attuale particella del catasto fabbricati (p.lle 966) deriva dal frazionamento della particella originaria censita in catasto terreni al foglio 10 p.lle 103.

Per i beni pignorati non è stata riscontrata alcuna situazione di comproprietà.

Sui beni pignorati non sono stati riscontrati diritti di usufrutto.

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali abblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato". Indicherà altresì: - l'epoca di realizzazione dell'immobile; - gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_; ecc.); - la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli



accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. - Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto: - deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità: deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: NN anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003); lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (parei; deliberazioni; ecc.); i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi; la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre - ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare - se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate); il art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate); il art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate); verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporaneamente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura; concludere infine - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare - previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti - i relativi costi. ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

#### RISPOSTA AL QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o del pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

La costruzione del fabbricato, ove insistono i cespiti pignorati, è stata realizzata in forza del seguente provvedimento autorizzativo rilasciato dal Comune di Pignola:

- permesso di costruire n. 37/2011 in data 29/08/2011.

Dalla verifica degli elaborati grafici allegati al permesso di costruire sono state accertate le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportate nelle planimetrie di progetto:



1. diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e piano primo, con eliminazione e realizzazione di nuove tramezzature;

2. realizzazione di una veranda a chiusura superficie balconata al piano primo;

Per sanare le difformità di cui ai punti 1) e 2), è possibile presentare la "S.C.I.A." in sanatoria, ai sensi dell'art. 37, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., trattandosi di intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda, versando una sanzione pecuniaria pari a **€ 1.000,00.**

Da informazioni assunte presso gli uffici comunali competenti, i costi per sanare le difformità di cui ai punti 1) e 2) ammontano ad **€ 1.200,00** (compreso onorari professionali per la redazione della pratica edilizia).

Per le opere abusive non è stata presentata istanza di condono e non è stata emessa alcuna ordinanza di demolizione.

Si precisa, altresì, che l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della Legge n. 47 del 1985, poiché le opere abusive, oltre ad essere state ultimato dopo il 31/03/2003, quindi non possono beneficiare della sanatoria prevista dall'art. 32, comma 25, della Legge n. 326/2003 (ultimo condono edilizio), le ragioni di credito per cui si interviene sono in data successiva all'entrata in vigore della citata Legge.

Per l'immobile suddetto è stato rilasciato dal Comune di Pignola, certificato di agibilità prof. n. 3580/12/311UT in data 21/06/2012.

È stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

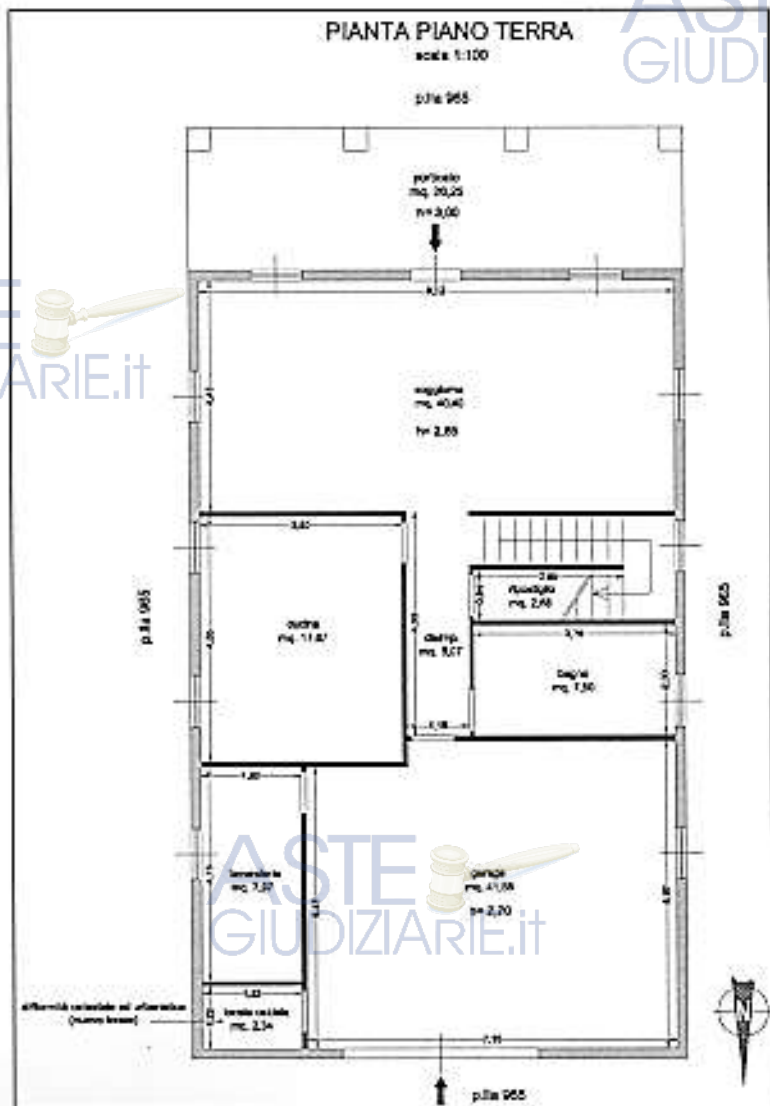
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica di Ufficio - Tribunale di Potenza - Procedimento R.G.E. n° 39/2020



Planimetria stato reale dei luoghi  
Comune di Pignola foglio 10 part. 966



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

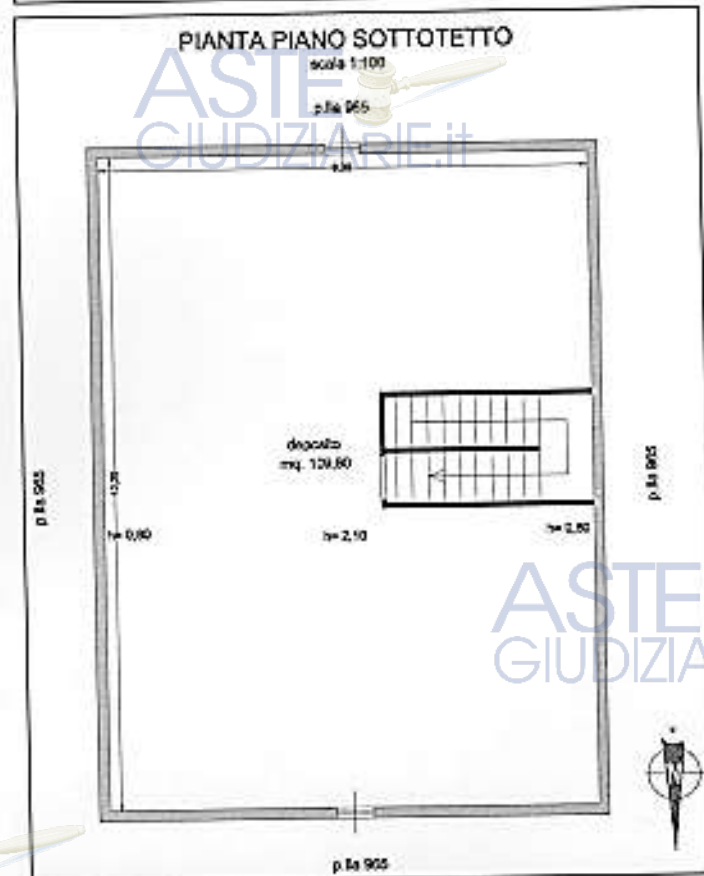
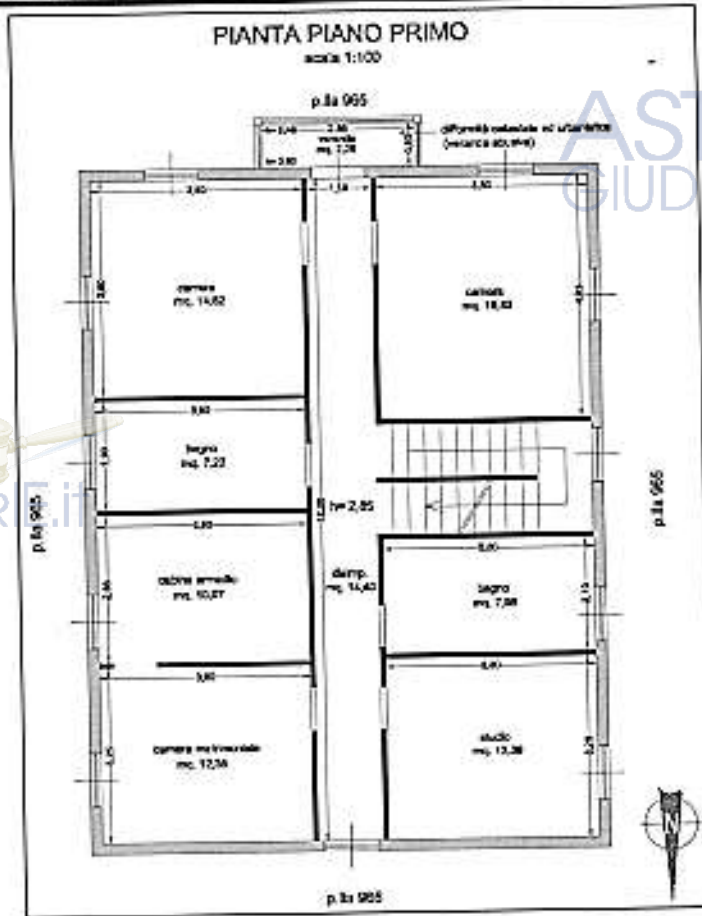
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

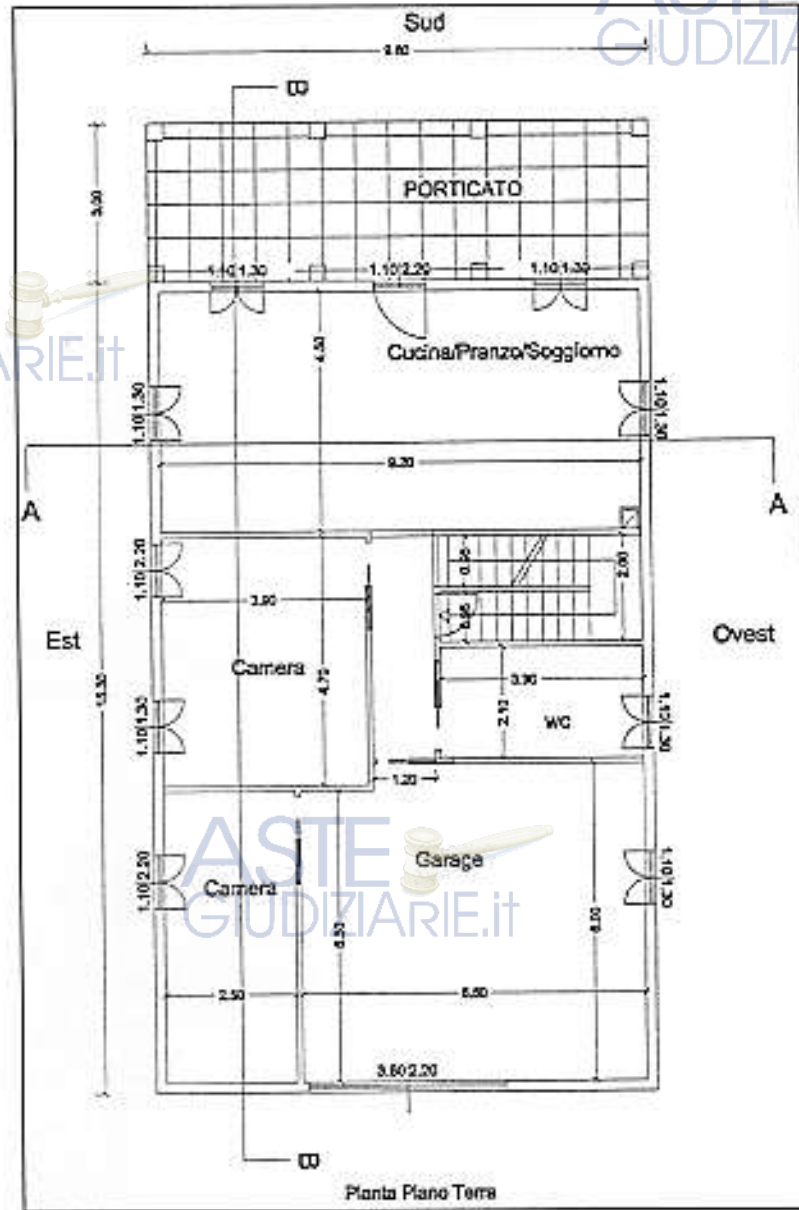
Consulenza Tecnica di Ufficio - Tribunale di Potenza - Procedimento R.G.E. n° 39/2020

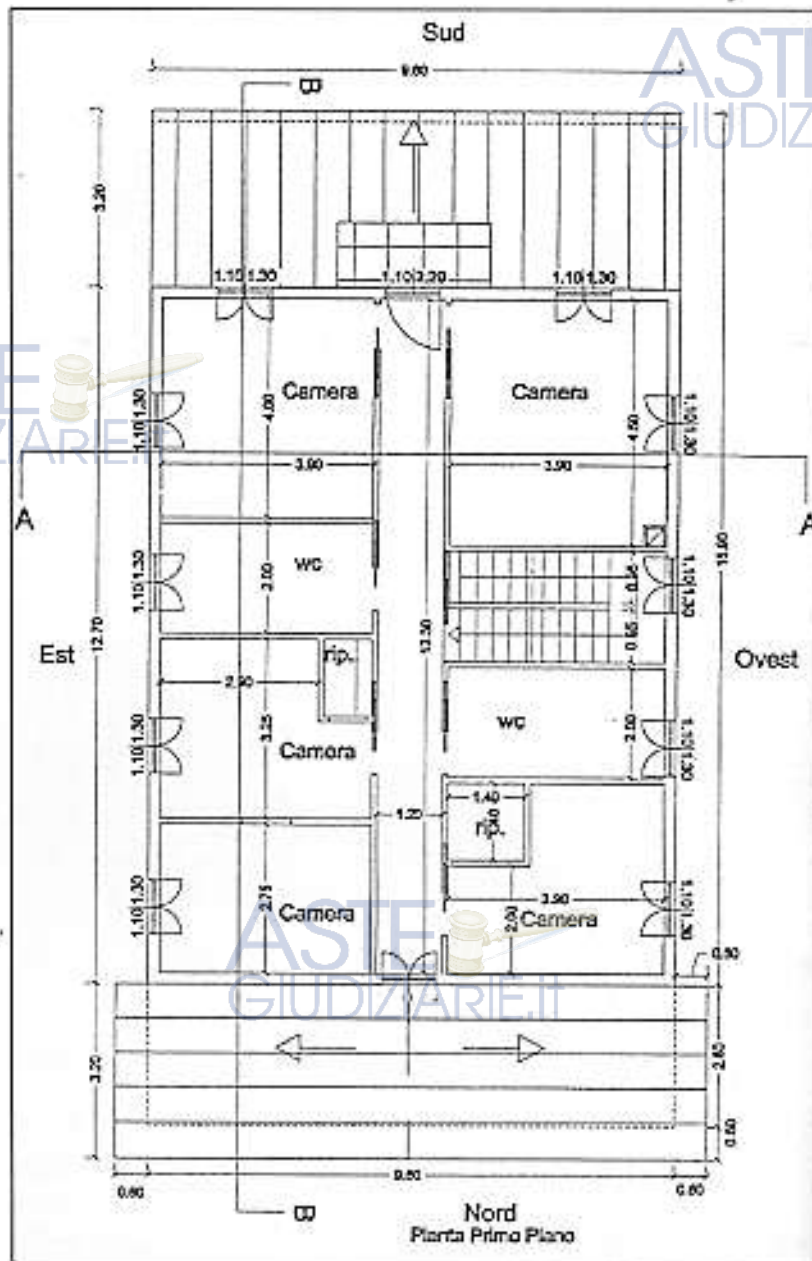
Fornito Da: CILLIS GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NS CA 3 Serie# - 498520558a409e75d6a770a210616





Planimetria di progetto  
Comune di Pignola foglio 10 part. 966





ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

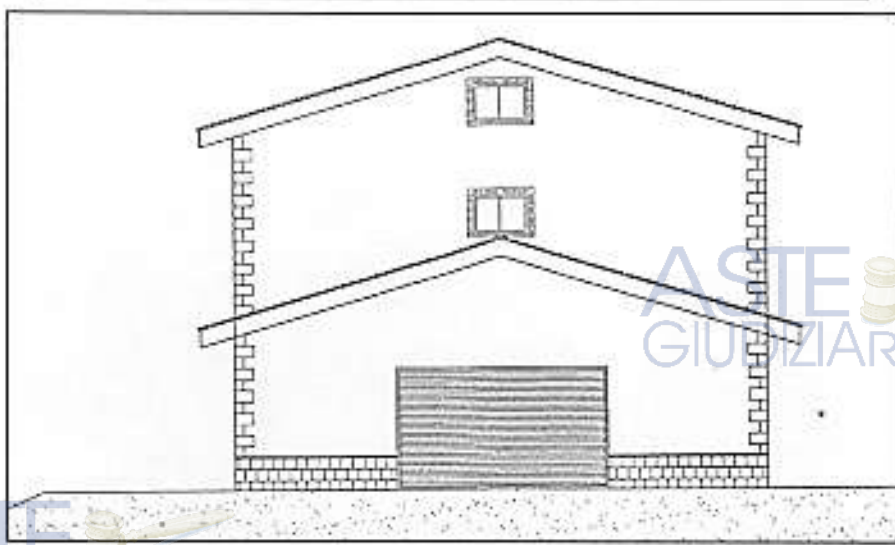
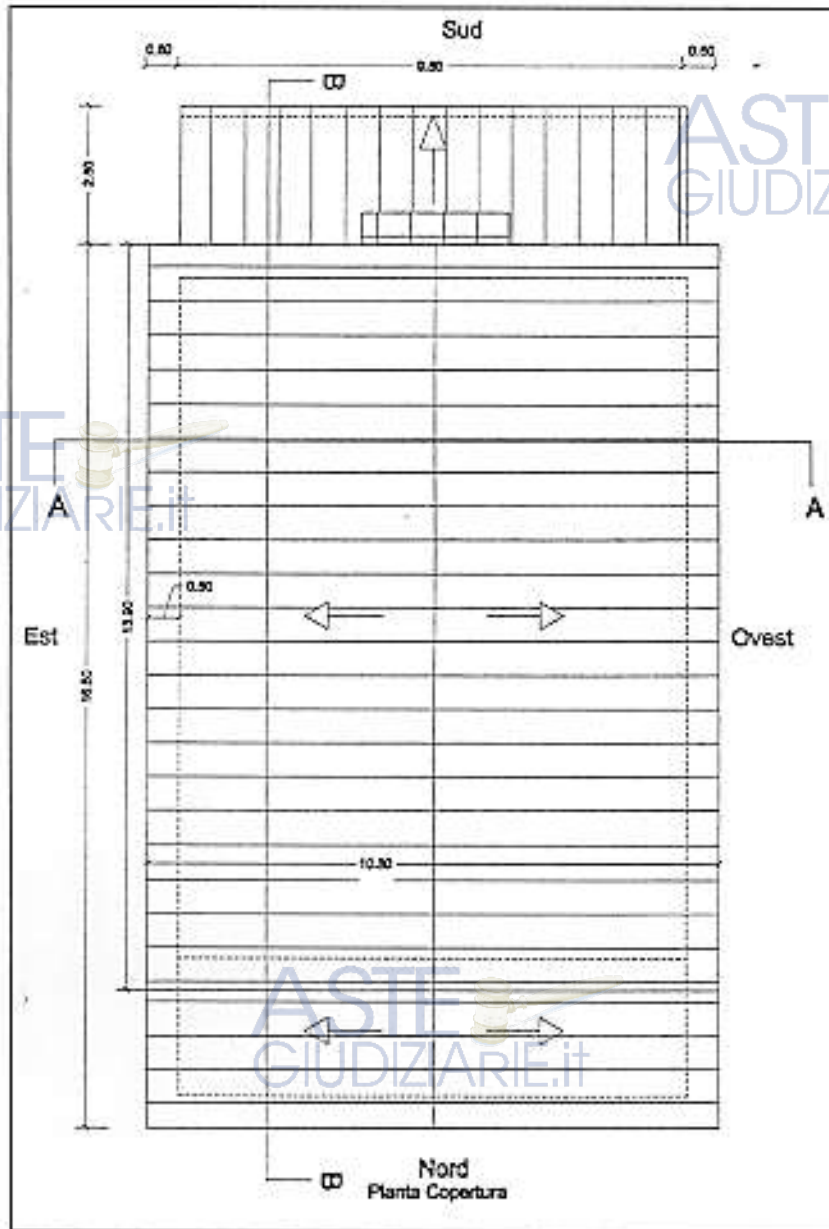
ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Consulenza Tecnica di Ufficio - Tribunale di Potenza - Procedimento R.G.E. n° 39/2020

Firmato Da: CILLIS GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAREC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 490265564401e75364770821055





Consulenza Tecnica di Ufficio - Tribunale di Potenza - Procedimento R.G.E. n° 39/2020

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione dalla casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il **canone di locazione di mercato** di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale **indennità di occupazione** da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

Alla data del sopralluogo gli immobili pignorati (terreni e fabbricati) sono occupati dal **debitore esecutato**.

È stato acquisito il certificato di residenza storico dell'occupante.

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa - la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - con l'ausilio del custode giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il proseguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.



In particolare, l'esperto indicherà:

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.** Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudiziali (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Differmità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Differmità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

**RISPOSTA AL QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Riguardo ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene è stato accertato quanto segue:

- a) sui beni pignorati non esistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originato dalla presente procedura espropriativa - ovvero non vi sono pendenze di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni;
- b) sui beni pignorati non esistono trascrizioni di domande giudiziali, né procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- c) non esista provvedimento giudiziale di assegnazione della casa coniugale;
- d) sui beni pignorati non è stata riscontrata l'esistenza di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) per i beni pignorati, non essendo costituito il condominio, non esiste regolamento condominiale;
- f) sui beni pignorati non esistono atti impositivi di servitù;
- g) sui beni pignorati non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale, anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento;

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

Non si segnalano oneri e vincoli a carico dell'acquirente quali:

- 1) domande giudiziali;
- 2) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 3) altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione) anche di natura condominiale;

Si segnalano i seguenti oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente:

- 1) Atto di asservimento urbanistico relativo ai terreni censiti in Cotosto Terreni al foglio 10 particelle 965-347-346-105, in favore del fabbricato pignorato di cui al Permesso di Costruire n. 37/2011.

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura;**

Si segnalano di seguito gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- 1) iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 17262, registro particolare n. 1814 del 19/12/2011 di euro [redacted], di cui euro [redacted] di capitale, a favore [redacted] con sede in Napoli, codice fiscale [redacted], domicilio ipotecario eletto in Napoli, Via Toledo n. 177, contro [redacted] nata a [redacted], [redacted], derivante da concessione e garanzia di mutuo condizionato, durata 20 anni;





- 2) trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 5111, registro particolare n. 4305 del 14/05/2020 a favore di [REDACTED], con sede in Torino; contro [REDACTED] data a [REDACTED], in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Potenza del 24/03/2020 rep. n. 441/2020, Pignoramento su: a) intera proprietà dell'unità immobiliare in Pignola (PZ) alla Contrada Piancardillo, sn, censita in catasto fabbricati al foglio 10 particella 966; b) intera proprietà dei terreni in Pignola (PZ) alla Contrada Piancardillo, sn, censiti in catasto terreni al foglio 10 particella 105-346-347-965.
- 3) Difformità catastale, costo per la regolarizzazione € 500,00. Si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.
- 4) Difformità urbanistico-edilizie, costo per la regolarizzazione € 2.200,00. Si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Non si segnalano altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc.)

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile - per il tramite di opportune indagini catastali - il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà - acquisendo la relativa documentazione - se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stata acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di qualificazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione. In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti regionali e da indagini catastali è emerso che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. (Vedasi allegato "Certificazione Usi Civici"). In particolare, da tale certificazione, risulta che "non è possibile attestare l'esatta natura giuridica degli immobili in premessa in quanto per il Comune di Pignola non è mai stata compiuta operazione di accertamento, verifica e sistemazione demaniale, né è stato mai emesso Decreto dichiarativo da parte del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Basilicata."

Si precisa inoltre che il diritto sui beni del debitore pignorato è di proprietà.



**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.** L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Non si segnalano, sul cespite pignorato, spese di gestione condominiale e procedimenti giudiziari in corso.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertita nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici".

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori ecc.), l'esperto deve: - indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_); - precisare i dati forniti da ciascuno operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi); - **precisare in maniera sufficientemente dettagliata la modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. **L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura** (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi). Nella determinazione del valore di mercato di immobili che - alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n.6 - siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue: **nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive; **nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta del cespite** che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi nella eventuale **manca immediata disponibilità** dell'immobile alla data di



aggiudicazione;-nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;-nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;-nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;-nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni**

**Fabbricati**

Al fine di individuare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del D.L. n. 83/2015, convertito nella Legge n. 132/2015, si è proceduto in prima analisi nel calcolare la superficie commerciale del cespite pignorato.

Al fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comune sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Detta superficie è stata raggugliata ai coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche e della destinazione d'uso dei vari ambienti.

La superficie complessiva viene arrotondata al mq, per difetto o per eccesso (D.P.R. n. 138/98).

Nel caso in esame sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

- 100% per la superficie lorda dell'abitazione;
- 35% per la superficie lorda del garage (collegato ai vani principali);
- 60% per la superficie della veranda;
- 50% per la superficie del deposito (piano sottotetto collegato ai vani principali);
- 35% per la superficie del porticato fino a 25 mq.;
- 10% per la superficie del porticato in eccedenza oltre i 25 mq.;
- 10% per la superficie di giardini ed aree di pertinenza di "ville e vilini" fino a 25 mq.;
- 4% per la superficie in eccedenza oltre i 25 mq.

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
	mq	%	mq
<b>Abitazione piano terra - particella 966</b>	99,93	100%	99,93
Porticato	26,25	35%-10%	8,88
Garage	45,42	50%	22,71
<b>Abitazione piano primo</b>	120,51	100%	120,51
Veranda	2,84	60%	1,70
<b>Deposita Sottotetto</b>	120,51	50%	60,26
<b>Area di pertinenza - particella 966</b>	1.286,00	10%-4%	52,94
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>366,93</b>
<b>Totale superficie commerciale arrotondata</b>			<b>367,00</b>

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto idoneo adottare due procedimenti di stima basati, uno sulla stima sintetica e l'altro sulla stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

I parametri utilizzati per la stima sono stati desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 2° semestre anno 2022, ai quali sono stati applicati le opportune aggiunte e detrazioni in relazione allo stato conservativo dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura.



Da tali tabelle, per la zona extraurbana in questione (Zona "R1"), considerata la destinazione residenziale, per immobili con stato conservativo normale, si desumono i seguenti valori unitari di mercato e di locazione per superficie lorda commerciale:

- quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate - 2° semestre anno 2022- Zona "R1":

Provincia: POTENZA - Comune: PIGNOLA

Fascia/zona: Extraurbana/C.DA PANTANO - C.DA TORA - PONTE DELLE TAVOLE - CO.DA TINTERIA - C.DA SCIFFRA

Codice di zona: R1 - Microzona catastale n.: 3 - Tipologia prevalente: non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	840	L	2,3	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	310	700	L	2	2,5	L
Autorimesse	NORMALE	225	280	L	0,7	1	L
Box	NORMALE	240	290	L	0,8	1,1	L
Ville e villini	NORMALE	740	930	L	2,4	3,3	L

Pertanto, per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, all'esposizione, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali il comune di ubicazione, la posizione rispetto al centro abitato, alle strade, alle aree industriali e commerciali, all'accessibilità, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare il valore di mercato medio ( $V_m$ ), ottenuto dalla media tra i due procedimenti di stima.

#### Stima sintetica

Valore di mercato unitario max per "ville e villini" in stato conservativo normale:

€/mq. 930,00

Superficie lorda commerciale arrotondata per eccesso mq. 367,00

$$V^1 = \text{mq. } 367,00 \times \text{€/mq. } 930,00 = \text{€ } 341.310,00$$

#### Stima per capitalizzazione dei redditi

Valore di locazione unitario max per "ville e villini" in stato conservativo normale:

€/mq. x mese 3,30

Superficie lorda commerciale arrotondata per eccesso mq. 367,00

Dal valore di locazione mensile per superficie lorda commerciale, si può determinare il reddito lordo annuo ( $R$ ) o fitto medio annuo, realizzabile dalla concessione in uso dell'immobile:

$$R = \text{mq. } 367,00 \times \text{€/mq x mese } 3,30 = \text{€ } 1.211,10 \times 12 \text{ mesi} = \text{€/anno } 14.533,20$$

Nota il reddito lordo annuo ( $R$ ), decurtato delle spese medie annue ( $S$ ), è possibile determinare il valore di mercato dell'immobile, applicando la seguente formula di capitalizzazione dei redditi;

$$V = \frac{R - S}{r} \text{ e sostituendo i valori con } R = 14.533,20, S = 25\% \text{ e } r = 0,025 \text{ (tasso di capitalizzazione) si ha:}$$

$$V^2 = \frac{\text{€ } 14.533,20 - (\text{€ } 14.533,20 \times 25\%)}{0,025} = \text{€ } 435.996,00$$

In definitiva il valore di mercato (Vm) ottenuto dalla media dei valori relativi all'applicazione dei due procedimenti di stima è il seguente:

$$V_m = (V^1 + V^2)/2 = (\text{€ } 341.310,00 + \text{€ } 435.996,00)/2 = \text{€ } 388.653,00$$

Traffandosi di immobile non "Nuovo", (realizzato da circa 10 anni), il suddetto valore viene ridotto di un coefficiente di degrado per vetustà pari al 10%.

$$V_m = \text{€ } 388.653,00 - (\text{€ } 388.653,00 \times 10\%) = \text{€ } 349.787,70$$

**Adeguamenti e correzioni di stima**

- Regolarizzazione catastale € 500,00
  - Regolarizzazione urbanistica (oneri concessori e/o sanzionatori) € 2.200,00
- Sommano le detrazioni € 2.700,00

$$V_m = \text{€ } 349.787,70 - \text{€ } 2.700,00 = \text{€ } 347.087,70$$

**Terreni**

Traffandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore di mercato valore si è fatto riferimento ai valori desunti dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli (OVA) della Provincia di Potenza -rilevazione anno 2021- pubblicati da Exeo Edizioni S.r.l., opportunamente rettificati con coefficienti correttivi connessi alle caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche dei terreni.

Dalla banca dati OVA relativa al Comune di Pignola, si ricavano i seguenti valori agricoli per Ha:

Valorizzazioni Zona 1 - Pignola				
Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha	
Seminativo	G942A	3.800	8.000	
Seminativo irriguo	G942A	9.000	18.000	
Orto	G942A	12.000	25.000	
Orto irriguo	G942A	13.000	27.000	
Vigneto	G942B	18.000	36.000	
Uliveto	G942D	6.000	15.000	
Pascolo	G942F	1.500	3.000	
Bosco alto fusto	G942E	3.500	8.000	
Bosco ceduo	G942L	1.200	5.000	
Castagneto da frutto	G942D	4.800	12.000	
Colture floreo vivaistiche -Vivaio	G942A	19.000	40.000	
Incolto sterile	G942F	700	1.300	



I coefficienti correttivi applicati sono riportati nelle seguenti tabelle:

<b>Fertilità (a)</b>			<b>Giacitura (b)</b>			<b>Accesso (c)</b>		
ottima	1,00		pianeggiante	1,00		buono	1,00	
buona	0,90		acclive	0,95		sufficiente	0,95	
discreta	0,80		mediocre	0,90		insufficiente	0,90	
<b>Forma (d)</b>			<b>Ubicazione (e)</b>			<b>Ampiezza (f)</b>		
regolare	1,00		eccellente	1,00		medio appez.	1,00	
normale	0,95		normale	0,95		piccolo appez.	0,95	
penalizzante	0,90		cattiva	0,90		grande appez.	0,90	

<b>Giacitura (a)</b>			<b>Accesso (b)</b>			<b>Ubicazione (c)</b>		
pianeggiante/poca acclive	1,00		buono	1,00		eccellente	1,00	
molto acclive	0,80		sufficiente	0,95		normale	0,95	
			insufficiente	0,90		cattiva	0,90	

L'ordine di applicazione dei coefficienti correttivi è il seguente:  $[a \times b \times c \times d \times e \times f]$ .

Le specifiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche dei terreni oggetto di valutazione, sono le seguenti:

#### Fertilità

È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura.

Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):

**Optima** - se il lotto di terreno è unifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;

**Buona** - nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;

**Discreta** - nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risultino inferiori al 66% di quelle massime in zona;

**Mediocre** - quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

#### Giacitura

Normalmente definito anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

**Pianeggiante** - sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5%, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.



Acclive – sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

Mediocre – livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20% (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamenti ed inondazioni).

#### Accesso

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

Buono – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

Sufficiente – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

Insufficiente – quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare, il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

#### Forma

È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

Regolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare).

Normale – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare).

Penalizzante – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

#### Ubicazione

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali.

La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Buona – quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;

Normale – quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;

Carente – quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

#### Ampiezza

È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella medio ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura).

Medio appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona.

Piccolo appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona.



Grande appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

Dati catastali	Qualità coltura attuale/praticabile	Superficie Ha (a)	Valore max per Ha (b)	Coeff. Correttivi (c)	Valore (a <b>x</b> b <b>x</b> c)
Foglio 10 particella 965	seminaliva	01.09.26	€ 8.000	(0,90x0,90x1,00x1,00x0,95x0,90)	€ 6.053,44
Foglio 21 particella 347	seminaliva	0.16.92	€ 8.000	(0,90x1,00x1,00x0,90x0,95x0,95)	€ 989,52
Foglio 21 particella 346	pascolo	0.59.51	€ 3.000	(0,90x1,00x1,00x1,00x0,95x0,95)	€ 1.450,11
Foglio 21 particella 105	pascolo	0.72.88	€ 3.000	(0,90x1,00x1,00x0,90x0,95x0,95)	€ 1.598,31
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO TERRENI</b>					<b>€ 10.091,38</b>

Sulla scelta del valore di mercato determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei beni, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e l'assenza di garanzia per vizi, applicando a questo riguardo una riduzione del 15% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

**Prezzo base d'asta fabbricati = € 347.087,70 - (€ 347.087,70 x 15%) = € 295.024,55**

**Prezzo base d'asta terreni = € 10.091,38 - (€ 10.091,38 x 15%) = € 8.577,67**

**Totale € 303.602,22**

**Totale arrotondato € 303.600,00**

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di **PROGETTO DI DIVISIONE** o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 13 : procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Tuttavia di pignoramento relativo all'intera quota di proprietà.

**QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del capite.





In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà - laddove possibile - ad acquisire l'atto sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.  
Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Dal certificato di residenza storico, richiesto a nome del debitore esecutato [redacted] nata a [redacted] il [redacted] rilasciata dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente, si evince che alla data del pignoramento, nonché alla data del 22/08/2022 (rilascio certificato), il debitore esecutato era ed è residente nel Comune di Pignola in Contrada Piancardillo dal 03/05/2012.  
Si precisa, inoltre, che dal registro degli atti di matrimonio del [redacted] (vedesi allegato "Estratto dell'atto di matrimonio"), risulta che il debitore esecutato ha contratto matrimonio in data [redacted] con [redacted] nato a [redacted]. Nelle annotazioni riportate nel suddetto atto risulta che i coniugi hanno scelto il "regime [redacted]

Il sottoscritto ritiene, con la relazione di cui sopra, di aver assolto fedelmente all'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per qualunque supplemento di indagine o chiarimento si rendesse necessario.

**Elenco allegati:**

- 1) Operazioni peritali;
- 2) Sovrapposizione ortofoto/mappe catastali;
- 3) Documentazione fotografica interna ed esterna;
- 4) Planimetrie stato reale dei luoghi;
- 5) Certificazioni catastali;
- 6) Planimetrie catastali;
- 7) Sovrapposizione planimetrie catastali/stato reale dei luoghi;
- 8) Titolo di provenienza;
- 9) Estratto di mappa catastale;
- 10) Ispezione ipotecarie;
- 11) Titolo edilizio - certificato di agibilità;
- 12) Certificato di destinazione urbanistica;
- 13) Certificazione usi civici;
- 14) Quotazioni osservatorio mercato immobiliare - Valori agricoli terreni (OVA);
- 15) Certificato di residenza storico debitore - estratto dell'atto di matrimonio;

Pietragalla, li 22 aprile 2023

IL C.T.U.  
Geom. Giuseppe CILLIS  
  